

Fulda

## NEW PRICE: Frauenberg. Spacious period villa in a prime location

*Property ID: 24226020*



**PURCHASE PRICE: 740.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 342 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 1.135 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## At a glance

Property ID	24226020	Purchase Price	740.000 EUR
Living Space	ca. 342 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof		
Rooms	12		
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	3		
Year of construction	1935		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property





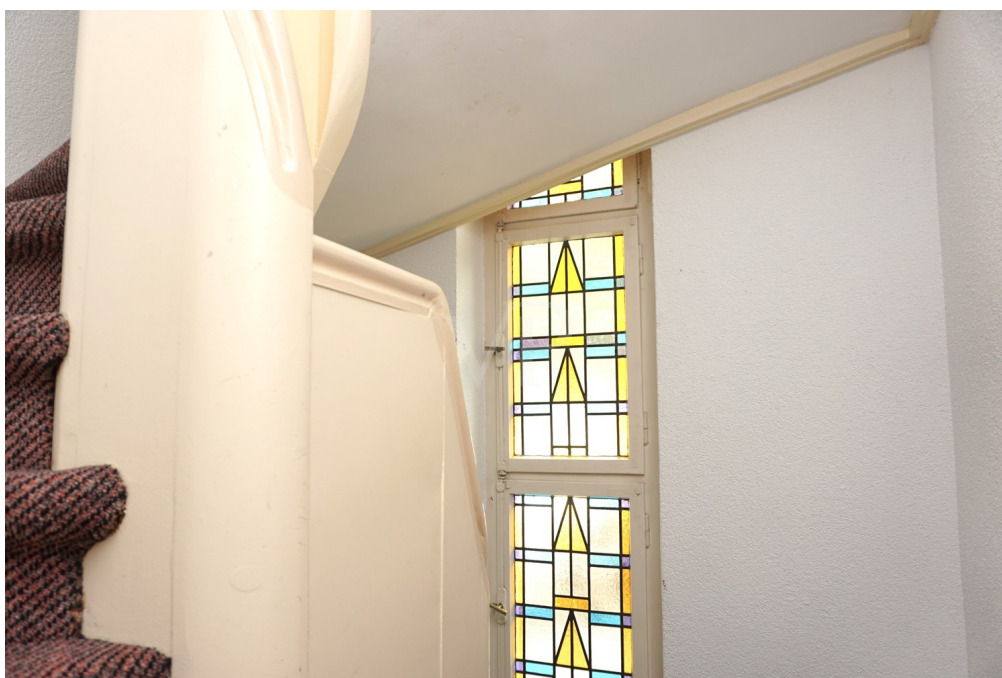
Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property



Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property



Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property





Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property



Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property



# Capital



**MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN**

**Top-Makler Fulda**



Höchstnote für  
**von Poll Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 09/26

Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## The property



**Property ID: 24226020 - 36039 Fulda**

## A first impression

Located in Fulda's most prestigious villa district, this spacious two-family house with a finished attic offers the greatest advantages of this property, besides its prime location. The generous living space and numerous possibilities for personalization are particularly appealing. The house boasts approximately 342 m<sup>2</sup> of living space and 12 rooms. It is especially recommended for families with children, as well as for individuals or freelancers who wish to work from home, either full-time or part-time. Built in 1935 on a 1,135 m<sup>2</sup> plot, the solidly constructed building features a partial basement. In 1959, the living space was expanded with a two-story addition on the southwest side. A double garage with a basement was added in 1960. The apartments on the ground and first floors each offer approximately 132 m<sup>2</sup> of living space, comprising four rooms, a kitchen, a bathroom, and a southwest-facing balcony. The attic provides approximately 79 m<sup>2</sup> of living space, with an additional four rooms and connections for a kitchen and bathroom. The rooms on the ground and first floors have ceilings approximately 2.65 meters high and are mostly very bright. The ground floor apartment is rented, while the first floor apartment and the attic apartment are vacant. The double-glazed PVC windows were gradually replaced between approximately 1980 and 2010. The bathrooms, interior finishes, and parts of the building services were modernized around 1996. The heating system is a natural gas condensing boiler installed around 2015. The garage roof, sectional door, and side door were replaced around 2020. To bring the building up to modern standards, further modernization is necessary, allowing the new owners to realize their own wishes and ideas. The approximately 1,135 m<sup>2</sup> southwest-facing property features a sloping garden with mature trees, secluded spots, and a covered patio. However, the grounds are somewhat neglected and await the new owners' ideas and attention. An extension of the living space may be possible. The property is not located within a development plan area; Section 34 of the German Federal Building Code (BauGB) applies (neighborhood development and integration requirement). The property is part of a protected ensemble (not a listed building). The property will be handed over vacant, with the exception of the ground floor apartment, and handover can take place at short notice. For reasons of discretion, we are not showing any photos of the ground floor. Realize your dream of owning a period villa with a garden and garage in a prime, green, and centrally located residential area.



Property ID: 24226020 - 36039 Fulda

## Details of amenities

Massivbauweise  
2 Tageslichtbäder mit Wanne und Dusche  
1 Tageslicht-Duschbad  
Kunststofffenster mit Zweifachverglasung  
Rollläden  
Böden: Laminat + Fliesen  
Erdgas-Zentralheizung, Brennwerttechnik aus ca. 2015  
Gegensprechanlage  
Zwei Südwest-Balkone  
Überdachter Freisitz  
Doppelgarage unterkellert  
Gemeinschaftlicher Wasch- und Trocknerraum  
Ensembleschutz (kein Einzeldenkmal)

**Property ID: 24226020 - 36039 Fulda**

## All about the location

Die Immobilie liegt in dem Premium-Quartier von Fulda, geprägt von prachtvollen Villen, Ruhe und viel Grün. Die Infrastruktur ist optimal: In die Altstadt benötigen Sie nur rund 15 Minuten zu Fuß, zum Universitätsplatz mit Kaufhaus, Geschäften und Cafés unwesentlich länger. Zum Bahnhof brauchen Sie zu Fuß ca. 25 Minuten. Die nächste Stadtbushaltestelle ist rund 650 m entfernt. Fulda mit seinen rd. 70.000 Einwohnern hat eine über 1.275-jährige Geschichte und eines der größten geschlossenen Barockviertel Deutschlands. Stadt und Landkreis sind zentral in Deutschland und Europa gelegen. Die Verkehrsinfrastruktur ist hervorragend: A 7, A 66 und ICE-Knotenpunkt. Der Frankfurter Flughafen liegt nur rund eine Stunde Fahrzeit entfernt.

**Property ID: 24226020 - 36039 Fulda**

## Other information

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Property ID: 24226020 - 36039 Fulda**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Schmitt

---

Karlstraße 37, 36037 Fulda  
**Tel.:** +49 661 - 48 04 359 0  
**E-Mail:** fulda@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)